

**Eigennutzer & Anleger aufgepasst!!! Seltene Chance auf eine citynahe Wohnung mit perfekten Voraussetzungen für die eigenen 4 Wände oder als Investment!**



**Objektnummer: 298487**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedner Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	41,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	73,97 €
USt.:	12,64 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

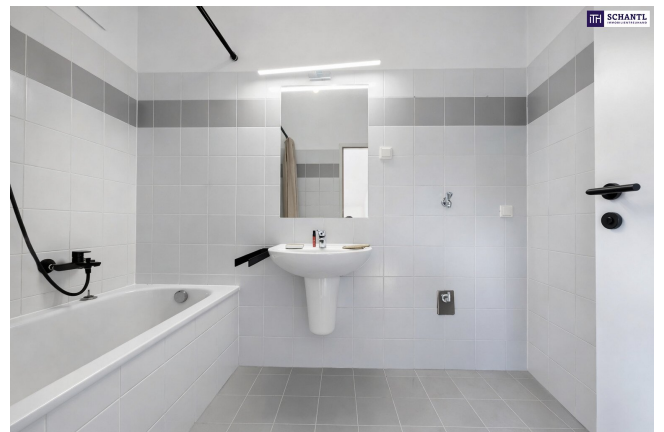
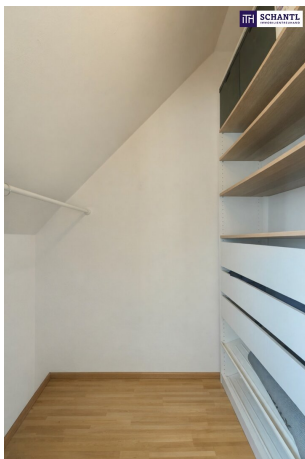
## Ihr Ansprechpartner

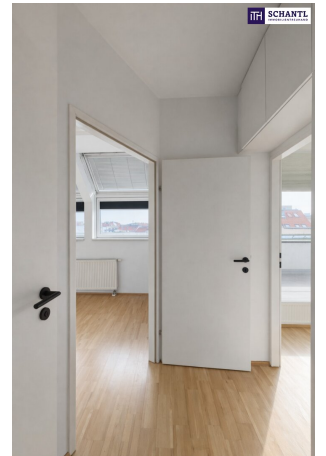
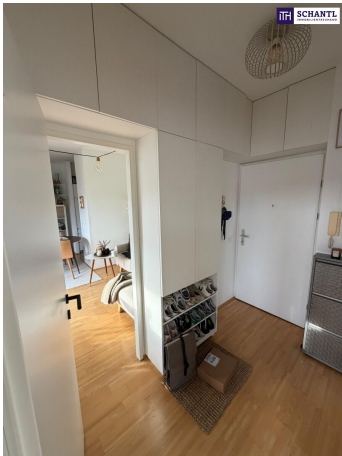


Magdalena Tiatco-Frank

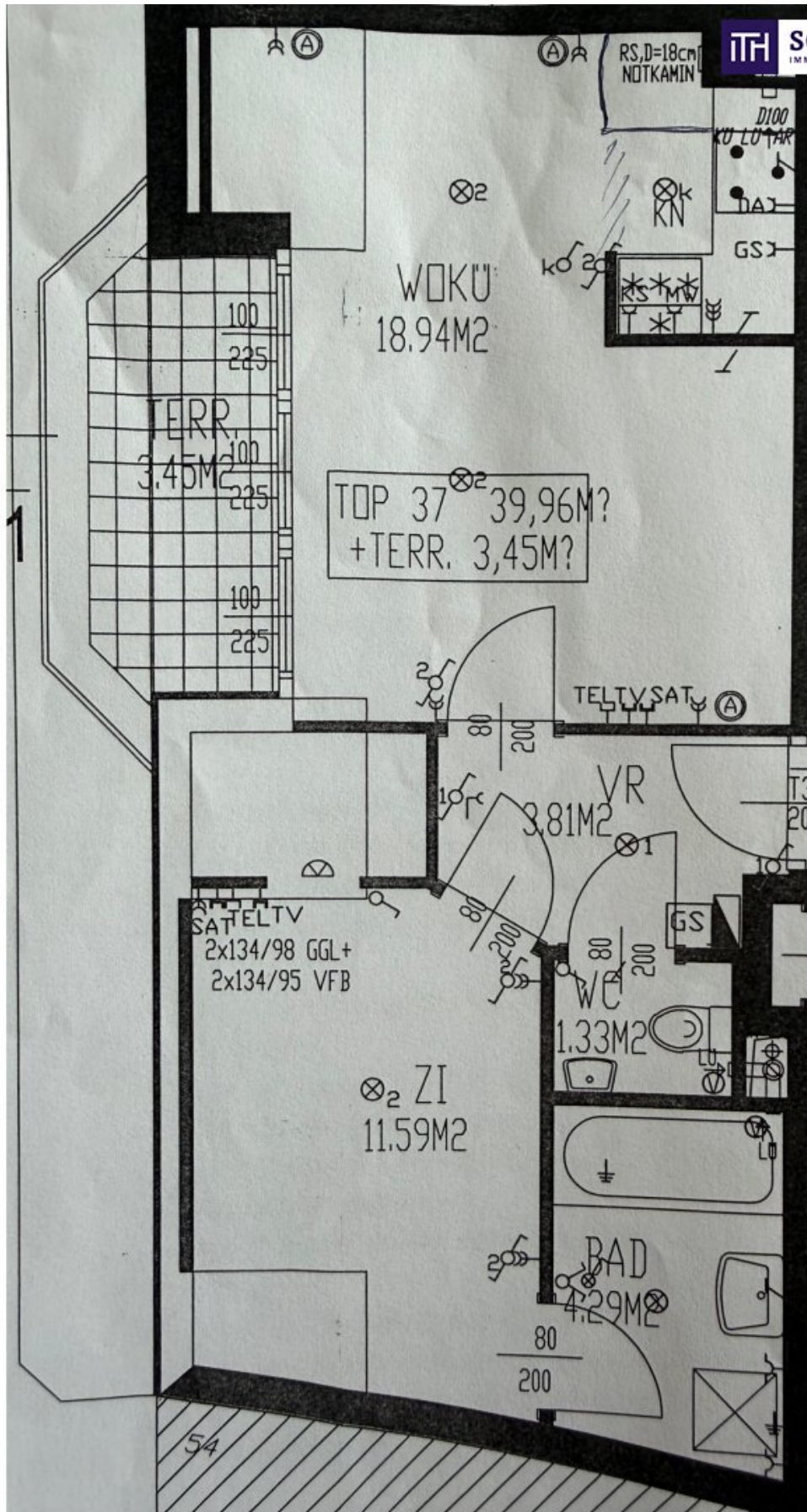












## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im ersten Dachgeschoss bietet Ihnen die perfekte Kombination aus **modernem Lebensstil** und **urbaner Lebensqualität**. Mit einer Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> und zwei hellen Zimmern ist dies der ideale Rückzugsort für Singles, Paare oder als lukrative Investition.

Hier erhalten Sie nicht nur eine gepflegte Wohnung, sondern auch eine einladende Terrasse, die Ihnen einen wunderbaren Blick über die Dächer Wiens bietet. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und Ihre Freizeit in vollen Zügen auskosten. Ein Stellplatz in der hauseigenen Garage sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher untergebracht ist und Sie sich keine Gedanken über Parkplatzsuche machen müssen. (Derzeit ist der Garagenplatz noch vermietet)

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung. Der offene Wohnbereich mit einer modernen Küche schafft eine angenehme Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die Zentralheizung sorgt dafür, dass Sie auch an kühleren Tagen stets ein behagliches Zuhause haben.

Ein weiteres Highlight ist das Badezimmer, das mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet ist – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu relaxen.

### **Aufteilung:**

- **einladender Vorraum mit viel Staufläche (praktischer Einbauschränk)**
- **helles Wohnzimmer mit Küchennische und Ausgang auf die Terrasse**
- **gemütliches Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschränk**
- **modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss**
- **WC**
- **süd-ostseitige Terrasse**

## Highlights:

- **kompakte & gut durchdachte Raumaufteilung**
- **Ideal für Eigennutzer als auch Anleger**
- **Kellerabteil**
- **Stapelparkplatz (im Kaufpreis bereits inkludiert)**
- **Zentralheizung über Fernwärme sorgt für wohlige Wärme**
- **uvm.**

Die Lage dieser Wohnung ist kaum zu übertreffen. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie in Nullkommanichts in der Innenstadt oder erreichen Ihre Ziele in der Umgebung. Zudem finden Sie in der Nachbarschaft alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie ein Einkaufszentrum sind in der Nähe und bieten Ihnen eine Vielzahl an Optionen für Shopping und Freizeitaktivitäten.

**Kaufpreis: EUR 299.000,- zzgl. EUR 20.000,- für den Stellplatz**

**Betriebskosten: EUR 181,79 inkl. Rücklagen, Lift und USt.**

**Heizkosten: ca. EUR 34,40 zzgl. 20% USt. (je nach Verbrauch)**

**Provision: EUR 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.**

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieses lebendigen und vielfältigen Stadtteils zu werden. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Lebensgefühl, das auf Sie wartet. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in 1050 Wien könnte schon bald Realität werden!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap